

LIFULL HOME'S × SMTRI Report <賃貸マンションと比較した賃貸アパートの実態分析> Vol.2

「賃貸アパートは安い」イメージは、狭い物件の多さが一因か

2019年12月9日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 主任研究員 菅田 修

投資調査第2部 研究員 高林 一樹

E-mail: takabayashi@smtri.jp

- ▶ 本レポートでは、賃貸アパートと賃貸マンションの、駅距離・築年・賃料に応じた分布状況を比較した。これを通じ、「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、駅から遠く、古く、安い物件の割合が高い」という世間一般的なイメージの実態を確認した。
- ▶ その結果は下表のようになり、概ねイメージと類似する点が多かった。ただし賃料については、総額と坪単価のいずれも賃貸アパートの方が低価格帯中心ではあるものの、賃貸アパートの方が狭い物件の割合が高いことにより、総額で比較した場合の「安い」イメージが増幅されている可能性がある。

【賃貸マンションと比較した、賃貸アパートの世間一般的なイメージと実態】

項目	イメージ	賃貸アパートの実態（○:イメージと類似、△:イメージと相違点あり）
駅距離	遠い	徒歩15分未満であれば、駅距離に関係なく比較的均等に立地している。 ○ 徒歩5分未満までに44%が集中する賃貸マンションと比較して、駅から遠い物件の構成比が高い。
築年	古い	約半数が築25年以上と、築古物件の構成比が高い。一方、賃貸マンションと比較して新規供給の波が小さく、築浅物件も相応の割合で存在する。 △
賃料	安い	賃貸マンションと比較して、総額・坪単価ともに低価格帯が中心。 ○ ただし坪単価で比較した場合、総額で比較した場合と比べ、賃貸マンションと賃貸アパートの分布の違いは小さくなる。

賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、駅から遠く、古く、安い物件の割合が高いのか？

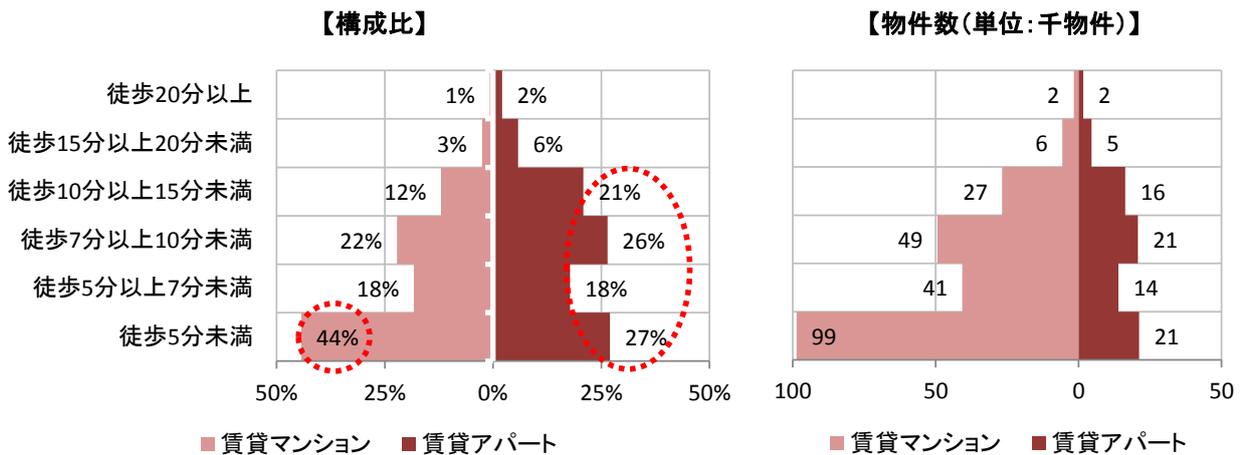
[Vol.1](#) で言及したとおり、東京23区の賃貸アパート世帯数は、大阪市の賃貸マンション世帯数を上回り、賃貸住宅市場において2番目の市場規模を誇っている。

そこでVol.2にあたる本レポートでは、東京23区の賃貸アパートと賃貸マンションにフォーカスし、まずは駅距離・築年・賃料に応じた分布状況を比較する。これを通じ、「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、駅から遠く、古く、安い物件の割合が高い」という世間一般的なイメージの実態を確認する。なお本レポート以降においては、Vol.1とは異なり、2018年7月から2019年6月までの期間にLIFULL HOME'S上で賃貸アパート(78,411件)または賃貸マンション(222,902件)として掲載された物件を分析対象とする。両者の区分は、掲載依頼主の判断をもとに分類したため、前回レポートとは定義が異なることにご留意頂きたい。

賃貸アパートは、徒歩 15 分未満であれば、駅距離に関係なく比較的均等に立地している

まずは、駅距離別に賃貸アパートと賃貸マンションの分布状況を比較し、「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、駅から遠い物件の割合が高い」かどうかを確認する(図表 1)。構成比をみると、賃貸マンションは徒歩 5 分未満が約 44%と突出しており、徒歩 10 分以上 15 分未満は約 12%と、賃貸アパートと比較して構成比が低くなっている。これに対し賃貸アパートは、徒歩 5 分未満の構成比は約 27%にとどまり、徒歩 15 分未満であれば、駅距離に関係なく比較的均等に立地している。そのため、イメージ通り「賃貸マンションと比較して、賃貸アパートは駅から遠い物件の割合が高い」と言えよう。とはいえ賃貸アパートだけで見ると、徒歩 5 分未満の構成比が最も高く、「賃貸アパートは駅近に立地しておらず、駅から遠くなるほど物件数が多くなる」わけではない点には留意が必要である。

(図表 1) 駅距離別に見た賃貸マンションと賃貸アパートの分布状況(東京 23 区)

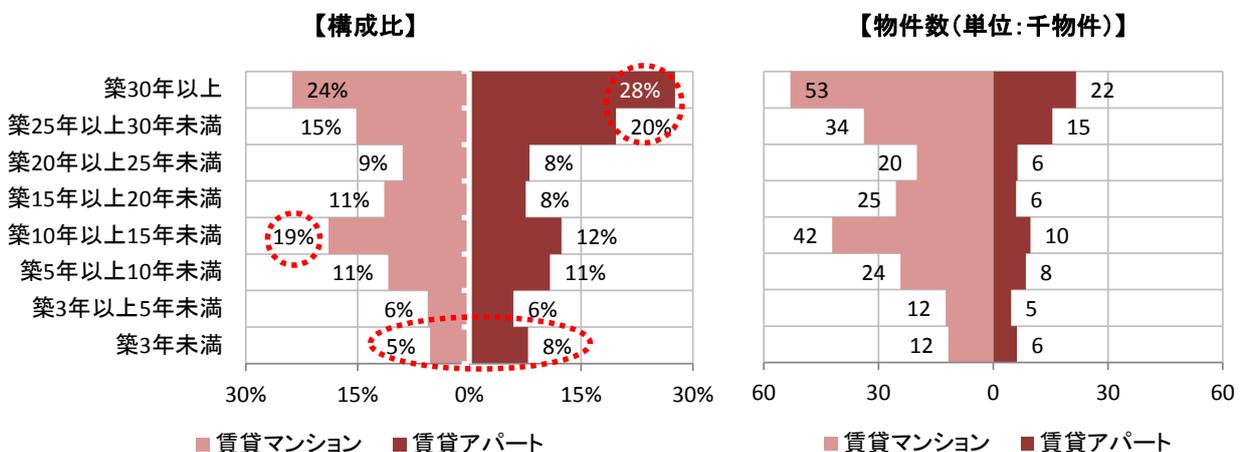


出所) LIFULL HOME 'S 上で 2018 年 7 月から 2019 年 6 月までの期間に掲載された物件データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

賃貸アパートは築古物件が多い一方、定期的な供給により、築浅物件も相応に存在する

次に、築年数別に賃貸アパートと賃貸マンションの分布状況を比較し、「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、古い物件の割合が高い」かどうかを確認する(図表 2)。構成比を見ると、賃貸アパートは約半数が築 25 年以上で、賃貸マンションよりも築古物件の構成比が高いと言える。一方で、築 3 年未満の構成比も賃貸アパートの方が高くなっている。不動産ファンドブーム期に当たる築 10 年以上 15 年未満の構成比が高い賃貸マンションと比較して、個人による供給が比較的多いであろう賃貸アパートは、新規供給の波が小さく、築浅物件も相応の割合で存在する。

(図表 2) 築年数別に見た賃貸マンションと賃貸アパートの分布状況(東京 23 区)



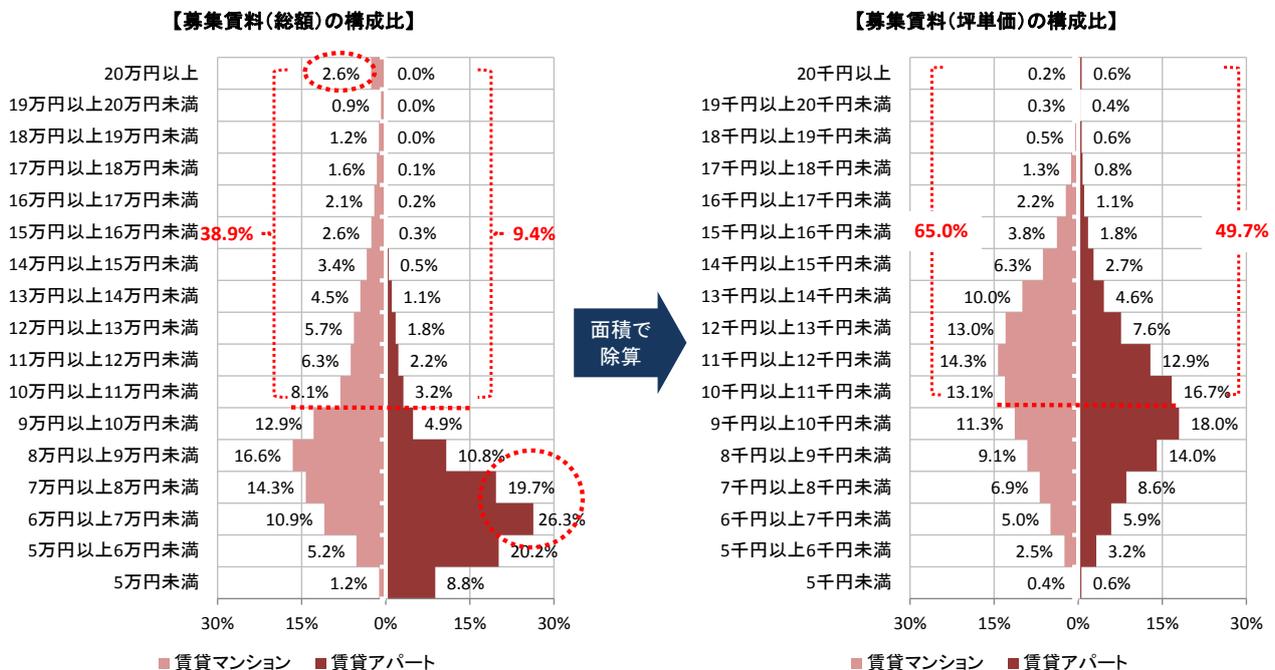
出所) LIFULL HOME 'S 上で 2018 年 7 月から 2019 年 6 月までの期間に掲載された物件データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

賃貸アパートは低価格帯が中心だが、坪単価で比較すると、極端に安い訳ではない

続いて、募集賃料(総額)別に賃貸アパートと賃貸マンションの分布状況を比較し、「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、安い物件の割合が高い」かどうかを確認する(図表3)。構成比を見ると、賃貸マンションは月額10万円以上の物件が38.9%を占め、月額20万円以上の物件も存在する等、低価格帯から高価格帯まで広く分布している。対して賃貸アパートでは、月額10万円以上の物件は9.4%にとどまるとともに、月額8万円未満が75%を占め、低価格帯の物件が多い。このように、総額で見ると、賃貸アパートは高価格帯の物件がほとんど存在せず、「賃貸マンションと比較して、賃貸アパートは安い物件の割合が高い」というイメージが当てはまるようだ。

では、専有面積で除算した坪単価で比較するとどうか。坪単価別に賃貸アパートと賃貸マンションの分布状況を比較すると、やはり賃貸アパートの方が低価格帯の構成比が高いことには変わりがない。ただし、坪単価10千円以上の構成比では、賃貸マンションが65.0%に対し賃貸アパートが49.7%になる等、総額で分類した場合と比較して、賃貸マンションと賃貸アパートの分布形状の違いは小さくなり、賃貸アパートの方が極端に安いという訳ではなくなる。

(図表3) 募集賃料(総額)/募集賃料(坪単価)別に見た賃貸マンションと賃貸アパートの分布状況(東京23区)



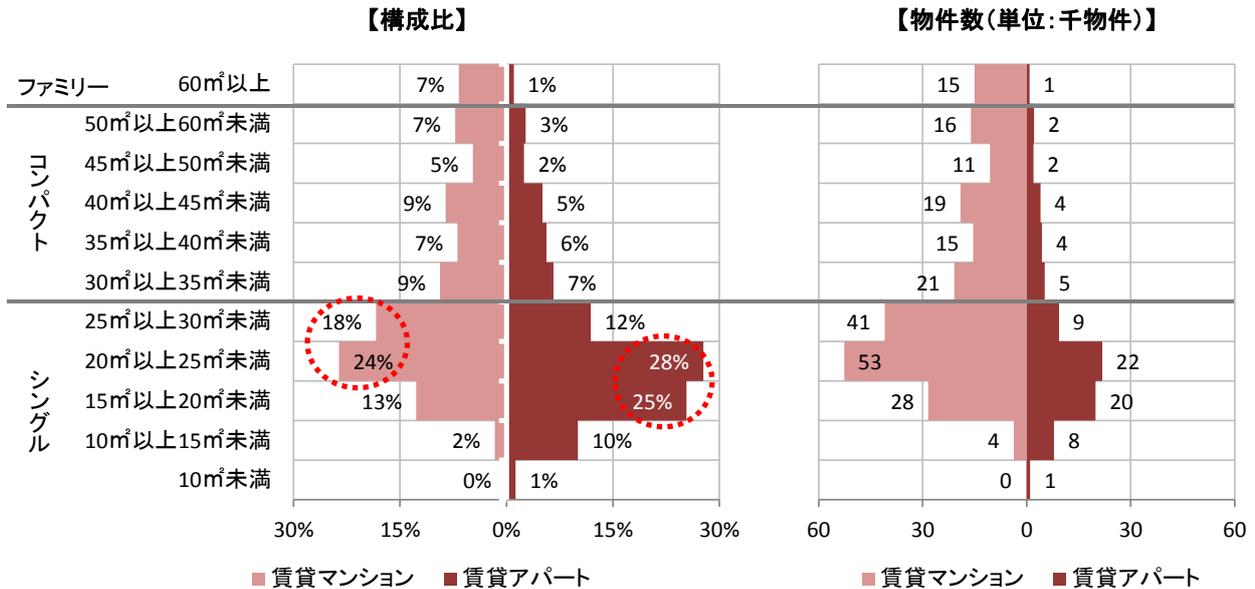
出所) LIFULL HOME 'S 上で2018年7月から2019年6月までの期間に掲載された物件データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 募集賃料(総額)/募集賃料(坪単価)ともに、単位は月額

賃貸アパートは狭い物件が多いため、「安い」というイメージが増幅されている可能性がある

坪単価算出に用いた専有面積別に賃貸アパートと賃貸マンションの分布状況を比較したのが図表4である。いずれもシングルタイプ(30㎡未満)の構成比が最も高い点は共通しているが、賃貸アパートはシングルタイプが約76%を占めており、またシングルタイプの内訳を見ても、賃貸マンションは20㎡以上30㎡未満が中心であるのに対し、賃貸アパートは15㎡以上25㎡未満が中心と、狭い物件が中心である。

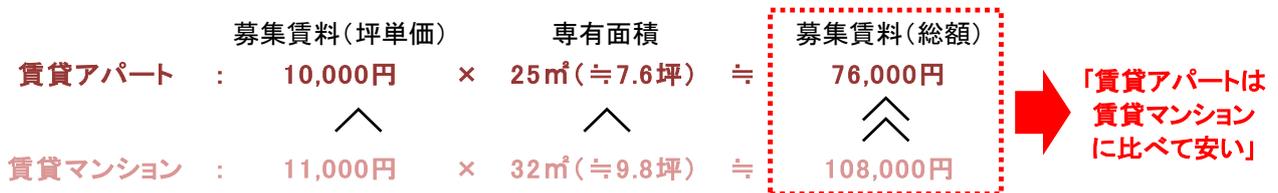
このように、専有面積別の分布状況も勘案すると、募集賃料(総額)における「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、安い物件の割合が高い」というイメージは、賃貸アパートの方が狭い物件の割合が高いことにより、増幅されている可能性があると考えられる(図表5)。

(図表 4) 専有面積別に見た賃貸マンションと賃貸アパートの分布状況(東京 23 区)



出所) LIFULL HOME 'S 上で 2018 年 7 月から 2019 年 6 月までの期間に掲載された物件データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

(図表 5) 「賃貸マンションと比較して、賃貸アパートは安い物件の割合が高い」イメージの増幅(東京 23 区)



出所) LIFULL HOME 'S 上で 2018 年 7 月から 2019 年 6 月までの期間に掲載された物件データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 賃貸アパートおよび賃貸マンションの各項目の数値は、図表 3 および図表 4 の各レンジでの加重平均値

次回レポートでは、賃貸マンションと賃貸アパートの賃料決定構造の違いを分析

Vol.2 にあたる本レポートでは、賃貸アパートと賃貸マンションの分布状況の比較を通じ、「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、駅から遠く、古く、安い物件の割合が高い」という世間一般的なイメージの実態を確認した。結果的に、概ねイメージと類似する点が多かったが、「賃貸アパートは賃貸マンションと比較して、安い物件の割合が高い」というイメージは、狭い物件の割合が高いことで増幅されたものとなっている可能性があることが分かった。次回の Vol.3 のレポートでは、この賃料に焦点を当て、東京 23 区の賃貸マンションと賃貸アパートの賃料決定構造を比較する予定である。

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。